

SOCIAL HOUSING Le iniziative

Asse Fondazioni-Regioni per altre tre operazioni allo studio dopo quelle in Veneto e Piemonte

Fondi in Emilia, Friuli e Marche

Prime proposte in Lombardia – A Milano in campo l'Aler, a Matera i privati

PAGINA A CURA DI MASSIMO FRONTERA

Altri cinque fondi regionali in fase di progettazione (Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Piemonte, Marche, Lombardia), oltre a quelli di Piemonte e Veneto; iniziative in ordine sparso da Milano a Matera; molti progetti sottoposti alla valutazione di società di consulenza – a volte preparate, altre volte rapidamente riconvertite al "business" dell'edilizia popolare. È il laboratorio social housing: un fermento di iniziative che guardano al cosiddetto sistema dei fondi immobiliari, con l'aspettativa di acquisire investimenti dal fondo di Cassa depositi e prestiti.

Oltre al fondo in Piemonte – promosso da nove delle 11 fondazioni presenti nella regione (fra cui **Compagnia San Paolo**, **Crt Torino** e **Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo**) – ci sono altri progetti allo studio, prevalentemente nell'area nord del Paese.

In Lombardia la finanza immobiliare sembra aver trovato terreno fertile. Un fondo per l'housing è allo studio tra i costruttori privati dell'**Assimpredil** e del **Centredil** e la Regione per creare uno strumento cui conferire 700 alloggi invenduti con le caratteristiche dell'edilizia convenzionata. L'idea è di apportarli a un fondo per affittarli a un canone moderato. La Regione parteciperebbe con un contributo indiretto, come sostegno monetario alle famiglie degli inquilini. La ricognizione presso la rete dei costruttori dell'**Ance** ha fatto emergere appunto una disponibilità di circa 700 appartamenti; ma allo strumento potrebbero partecipare anche le cooperative con il loro stock di invenduto.

Entro questo mese di febbraio la **Regione Lombardia** comincerà a fare un primo bilancio del suo avviso pubblicato il 12 dicembre scorso per sollecitare proposte di social housing adatte al sistema dei fondi. Fra le iniziative c'è sicuramente quella di Cascina Merlata a Milano promossa da varie imprese del sistema Ance (si veda anche pagina 10).

Molto più ambiziosa è quella dell'**Aler di Milano**. «Stiamo individuando aree e fabbricati per impostare un ampio programma di trasformazioni del valore di almeno un miliardo», riferisce **Domenico Ippolito**, direttore generale dell'ex Iacp meneghino. Il progetto coinvolge anche il Comune che potrebbe conferire aree e fabbricati adiacenti alle proprietà dell'Aler. «Al momento stiamo dialogando soprattutto con il Comune e con gli altri enti locali vicini – aggiunge Ippolito – ma anche i privati posso essere certamente coinvolti». Per questa iniziativa l'Aler conta di selezionare una Sgr esistente cui affidare il fondo. Ovviamente l'iniziativa proporrà l'investimento alla Cassa depositi e prestiti. «Privilegeremo la riqualificazione urbana, sfruttando la possibilità dell'ampliamento volumetrico del 40% in caso di demolizione e ricostruzione», conclude il direttore dell'Aler.

L'Emilia Romagna e il Friuli Venezia Giulia stanno seguendo la strada già tracciata da Piemonte e Veneto, con iniziative che poggiano soprattutto sulla partner-

ship con le fondazioni. «Stiamo studiando uno strumento che vedrà la partecipazione di sette delle 19 fondazioni presenti nella Regione», dice **Andrea Landi**, presidente della **Fondazione Cassa di Risparmio di Modena**. Tra le altre saranno presenti le fondazioni della Cassa di risparmio di Bologna, di Parma, Piacenza, Forlì e Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna (oltre naturalmente alla fondazione di Modena).

C'è un protocollo di collaborazione con la Regione, che dovrebbe essere sottoscritto ai primi di marzo e avrà piena attuazione dopo il rinnovo dell'amministrazione. «Nella prima fase – aggiunge Landi – il comitato promotore, con le Fondazioni, individuerà la Sgr e poi costi-



■ In alto Andrea Landi, presidente della Fondazione Cassa di Risparmio di Modena. Sotto Lionello D'Agostini presidente della Fondazione Udine e Pordenone



■ In alto Domenico Ippolito, direttore dell'Aler di Milano. Sotto Gian Carlo Muzzarelli, assessore alla Programmazione e sviluppo del territorio dell'Emilia Romagna

tuirà il fondo». Sarà un fondo misto, per cassa e per apporto di aree e/o fabbricati. La dimensione obiettivo è di circa 500 appartamenti per 50-60 milioni di valore (contando anche la quota della Cassa depositi e prestiti ma non quella della Regione). L'iniziativa è aperta ad altri partner. «L'obiettivo – conferma **Gian Carlo Muzzarelli**, assessore alla Programmazione e sviluppo territoriale dell'Emilia Romagna – è scegliere 5-6 progetti strategici nella nostra regione e sostenerli nelle aree di emergenza abitativa e riqualificazione della città».

Fondo regionale anche in Friuli Venezia Giulia. «Non siamo molto avanti in questa iniziativa – confessa **Lionello D'Agostini**, presidente della Fondazione Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone – ma siamo molto interessati a seguire questo programma, verificando la disponibilità con la Regione. All'iniziativa partecipano le tre fondazioni di Udine e Pordenone, Trieste e infine Gorizia. «Ma stiamo dialogando anche con la Cassa edile – aggiunge Landi – e il progetto è aperto anche ad altre associazioni industriali, Confesercenti, artigiani». Si pensa a un fondo di almeno 60-70 milioni. L'intesa è che sia la Regione a fare la prima mossa.

L'amministrazione regionale è stata rinnovata da poco e ha di fronte un man-

dato quasi intero per avviare il progetto.

Anche nelle Marche c'è un progetto di fondo che nasce tra il Comune di Pesaro, provincia di Pesaro e Regione, e potrebbe incontrarsi con quello avviato ad Ascoli dalla fondazione (si veda articolo accanto). A promuoverlo è il sistema Legacoop, con imprese, artigiani e altre centrali cooperative. Il progetto prevede la costituzione di un fondo misto, ma in prevalenza ad apporto (di aree e immobili). I protagonisti sono una decina di operatori riuniti nella **Asm (Abitare sostenibile Marche)**, spa consortile (nata nel novembre 2009) che sta dialogando con i Comuni, a cominciare da quello di Pesaro, per trovare aree comunali, a costo zero o quasi, per realizzare appartamenti in affitto. Finora è stato individuato un potenziale di 230 alloggi nella provincia (di cui 150 nel comune di Pesaro), tra nuovi ed esistenti ma invenduti. Con altri progetti più piccoli da 35-50 appartamenti in altri comuni della Regione (Civitanova Marche, Macerata, Ascoli Piceno) si punta ad arrivare a 500 appartamenti, dimensione minima per il fondo. «La rete ha l'obiettivo di superare la frammentazione e creare un processo unico, raggiungendo la massa critica necessaria al fondo immobiliare», dice **Gabriele Gentili**, amministratore di Asm e direttore di **Tecno Habitat**, società di ingegneria e project management aderente a Legacoop. Ad affiancare i promotori sono **Finabit** (Legacoop) e **Fondazione housing sociale** (Carpilo). La Regione – impegnata nelle prossime elezioni – potrebbero mettere dei soldi, sia come investimento nel fondo sia creando un fondo di garanzia per il rischio morosità.

Nel panorama delle iniziative c'è spazio anche per il Sud. Poco si sa ancora dei progetti in embrione in Abruzzo, Lazio, Campania, Sicilia. C'è invece un progetto in Basilicata, e più precisamente a Matera, anche questo, come il precedente, assistito da Finabit e Fondazione housing sociale. Il progetto riguarda un'area privata di 35 ettari i cui proprietari si sono riuniti in una società (Matera 90) e hanno elaborato un progetto che prevede un mix di 284 alloggi in affitto (con opzione di riscatto) e 255 in edilizia libera, più negozi e servizi. «L'area è già urbanizzata – riferisce **Daniele Tagliente** presidente della società **Matera 90** – ma non è ancora urbanisticamente pronta».

A Roma, costruttori e immobiliari stanno progettando iniziative, tenute ancora sotto riserbo.

Chi è uscito allo scoperto è invece **Federlazio**, che raggruppa le piccole e medie imprese della Regione. L'ambizioso progetto cui sta lavorando Antonio d'Onofrio, presidente della sezione edile dell'associazione, prevede la realizzazione a Roma di una ventina di grandi torri da realizzare in zone urbanizzate e servite dalla metropolitana. Ogni torre avrebbe 400 appartamenti, di cui circa metà in affitto e metà in vendita libera. Federlazio sostiene che i fondi necessari – 2,3 miliardi – arriveranno interamente dai privati, senza alcun contributo dall'amministrazione comunale. ■

Ad Ascoli Piceno «Trapianto» di giovani per animare il centro

Ricreare la vita di quartiere in una cittadina di provincia. È l'obiettivo dell'iniziativa in corso ad Ascoli Piceno. I problemi non sono ovviamente quelli delle città "ad alta tensione abitativa" ma non sono meno preoccupanti. Qui il problema – comune a tante medie città con centri storici di origine medioevale – è la perdita di identità. I prezzi immobiliari salgono e i giovani si spostano in periferia. Risultato: il centro storico invecchia e si riempie di seconde case. «Scompare la vita di provincia, che noi vogliamo invece ricreare ad Ascoli», dice **Vincenzo Marini Marini**, presidente della **Fondazione Cassa di Risparmio Ascoli Piceno** (160 milioni di patrimonio netto).

Il progetto è replicabile anche in altre cittadine della Regione

Il giovane presidente (47 anni) ha avviato un'operazione che potrebbe fare scuola in casi simili. «Abbiamo considerato l'housing sociale non come un fine ma come uno strumento: e nel nostro caso uno strumento per ricreare una vita di provincia e di solidarietà nel centro storico».

La fondazione ha acquistato – con 6,6 milioni del suo patrimonio – 17 alloggi in uno stabile in zona centrale (appositamente ristrutturati da un'impresa venditrice) che offre in affitto a giovani coppie (massimo 68 anni in due) a un canone tra 150 e 380 euro al mese. Entro l'anno saranno consegnati gli alloggi. «Selezioneremo gli inquilini in base alla maggiore o minore attitudine alla vita solidale nel palazzo e nella comunità circostante», dice Marini Marini. Il rischio morosità? «Se non pagano li mandiamo via», taglia corto.

Per ora è un piccolo progetto. Ma ha buone possibilità di crescere. «Il Comune potrebbe mettere in gioco altri immobili per lo stesso scopo; e sto cercando di coinvolgere anche altri Comuni, come San Benedetto e Grottammare». In questo caso il fondo immobiliare potrebbe essere giustificato. Il 2 marzo prossimo il progetto sarà discusso con il Comune di Ascoli, insieme a **Investire Immobiliare**, la Sgr di Banca Finnat Euramerica e **Fondazione housing sociale**. ■